

УДК 332.624

Т.Г.МОЛОДЧЕНКО-СЕРЕБРЯКОВА, канд. экон. наук
Харьковская национальная академия городского хозяйства

СОЗДАНИЕ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ КАК ЭЛЕМЕНТ ДЕМОНОПОЛИЗАЦИИ РЫНКА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Рассматриваются предложения по созданию управляющих компаний как альтернативы жилищно-эксплуатационным комитетам. Предлагается система эксплуатации и содержания жилой недвижимости города.

Сегодня спрос на качественное управление жилой недвижимостью неизменно увеличивается. Жильцы постоянно ужесточают требования к обслуживанию домов. За последние несколько лет количество собственников квартир, недовольных работой жилищно-эксплуатирующих организаций, достигло почти критической массы.

Проблема реформирования жилищного хозяйства рассматривается во многих работах украинских ученых [1]. Сегодня каждый собственник вправе сам определять управляющую компанию для своего дома. При этом жители получают право образовать ОСМД и управлять своим имуществом самостоятельно или же нанять управляющего [2]. Однако смена эксплуатирующей организации редко происходит по взаимному согласию сторон. Это всегда конфликтная ситуация, требующая профессионального сопровождения менеджеров, юристов, финансистов, инженеров. Самостоятельная смена эксплуатирующей компании, как правило, заканчивается для жильцов тупиковыми или кризисными ситуациями. Выбор новой организации дается значительно труднее, чем отказ от услуг старой, что усложняется отсутствием на рынке публичной и "прозрачной" практики приобретения подобных услуг.

В идеале выбор управляющей компании следовало бы осуществлять на основании публичной информации в справочниках, интернете и рекламе, которая на сегодняшний день практически отсутствует. Другой вариант – ориентация на рекомендации жильцов, уже оценивших работу независимой управляющей компании на своем опыте. Однако и в этом случае нет гарантии, что жильцы будут полностью удовлетворены услугами компании, так как каждый конкретный случай жилищного управления уникален, а в современных эксплуатирующих организациях нет единого отработанного подхода к разным объектам.

Так формируются отношения между собственником и управляющим, подкрепленные договором, в соответствии с которым все обязанности по эксплуатации и содержанию жилья возлагают на управ-

ляющего. Это в полной мере относится и к ремонту здания. Сегодня степень изношенности жилого фонда Харькова, как и в других городах Украины, представляет немалую проблему. По некоторым данным около 60% квартир нуждается в капитальном ремонте. Однако на своевременный ремонт необходимы немалые средства. Прежде сохранность здания обеспечивал принцип планово-предупредительных ремонтов. В каждом доме регулярно проводили текущий или капитальный ремонт. Теперь же по причине отсутствия необходимых на это финансовых средств в условиях рыночной экономики эти мероприятия практически не проводятся.

Однако, как выход из сложившейся непростой ситуации можно предложить следующее: ремонт отдельных конструктивных элементов, основанный на методе мониторинга, можно осуществлять в соответствии с истинным техническим состоянием (степенью физического износа) дома. Данная система заключается в том, что каждый жилищный блок проходит тщательное обследование, его результаты заносят в единую базу. Далее в соответствии с полученной и проанализированной информацией жилые дома классифицируют по техническому состоянию, которое оценивают как удовлетворительное, частично неудовлетворительное, неудовлетворительное и аварийное.

Приведем определения этих терминов:

- удовлетворительное состояние: несущие конструкции пригодны к эксплуатации, при этом отдельные элементы, не влияющие на безопасность проживания, могут требовать текущего или капитального ремонта;
- частично неудовлетворительное состояние: конструктивные элементы могут требовать капитального ремонта нескольких конструкций или систем;
- неудовлетворительное состояние: значительное число несущих элементов может требовать капитального ремонта или замены;
- аварийное состояние: несущие конструкции достигли износа, при котором их характеристики, определенные инструментальным методом, превысили предельно допустимые и требуют капитального ремонта.

Кроме того, отмечают такое состояние здания, когда его износ превышает 75 %.

Физический износ жилой недвижимости предлагается оценивать по следующей методике [3]:

$$Q = 212,2 \cdot \left(\frac{t}{T \cdot k} \right)^3 - 328,3 \cdot \left(\frac{t}{T \cdot k} \right)^2 + 188,4 \cdot \left(\frac{t}{T \cdot k} \right) + 3, \quad (1)$$

где Q – физический износ здания или конструктивного элемента, %; t – период эксплуатации объекта жилой недвижимости, лет; T – нормативный срок службы здания или конструктивного элемента, лет; k – эксплуатационный коэффициент, определяющий условия эксплуатации здания или конструктивного элемента (плохие – <1 , нормальные – 1 , хорошие – >1).

В свою очередь эксплуатационный коэффициент зависит от термина проведения текущих и капитальных ремонтов.

Для каждого из существующих видов ремонтов существует своя нормативная периодичность проведения. В рассматриваемом случае можно принять средневзвешенную периодичность всех видов ремонтных работ, предусмотренных нормами.

Зависимость эксплуатационного коэффициента от фактической периодичности проведения планово-предупредительных, текущих и капитальных ремонтов можно представить в виде гиперболической функции. Таким образом, зависимость эксплуатационного коэффициента от терминов проведения ремонтных работ выглядит следующим образом:

$$k = a \times T_n^m + b, \quad (2)$$

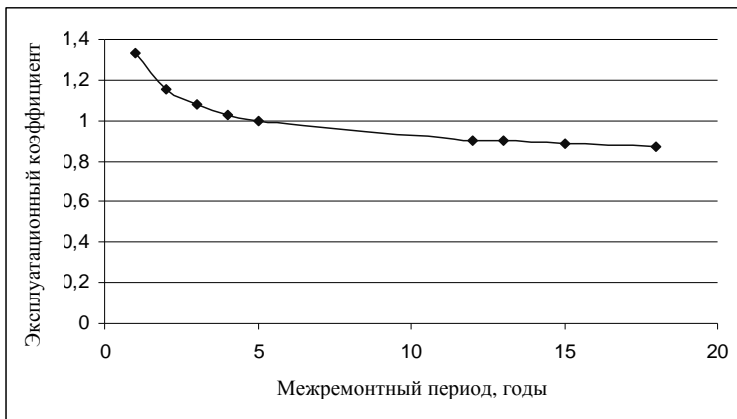
где k – эксплуатационный коэффициент; T_n – средний межремонтный период за фактический период эксплуатации здания; a – коэффициент смещения ($a = 0,61$); b – константа ($b=0,731$); m – коэффициент кривизны ($m = -0,5$).

Зависимость значения эксплуатационного коэффициента от межремонтного периода $T_n=5$ лет показана на рисунке.

Таким образом, при выполнении ремонтных работ согласно требованиям нормативных документов эксплуатационный коэффициент будет равен 1. При фактическом превышении нормативной периодизации ремонтных работ условия эксплуатации будут ухудшаться и коэффициент уменьшаться, что приведет к ускоренному износу и наоборот. Поэтому необходимо стремиться к повышению качества эксплуатации жилых зданий, что позволит значительно снизить уровень износа.

Информационную систему с результатами мониторинга домов используют управляющие компании для планирования капитального ремонта, предотвращения аварийных ситуаций, минимизации вероятности наступления страховых случаев при эксплуатации жилого фонда. Такие обследования жилья необходимо проводить каждые пять лет, в центре города – каждые три года в зависимости от технического со-

стояния.



Зависимость значения эксплуатационного коэффициента от количества ремонтов, проведенных за время фактической жизни здания

Необходимо также отметить, что эксплуатирующая фирма, чтобы быть доходной, должна обслуживать как можно больше объектов, тогда эту деятельность можно рассматривать не как дополнительный сервис, а как самостоятельное направление. Таким образом, будущее жилищного управления – за организациями, которые будут осуществлять свою деятельность по сетевому принципу и смогут тиражировать успешную практику на большом количестве объектов. Сейчас на рынке для появления таких компаний есть все условия.

1. Програма розвитку і реформування житлово-комунального господарства Харківської області на 2003-2010 рр. (Колектив авторів під керівництвом Шутенка Л.М., Кравчука А.Л., Семенова В.Т.). – Харків: ХДАМГ, 2003. – 248 с.

2. Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків: Закон України від 14.02 2001 р. №39 // Урядовий кур'єр. – 2001. – №12.

3. Молодченко-Серебрякова Т.Г. Зависимость физического износа жилых зданий как фактора, влияющего на стоимость, от периодичности проведения предупредительных ремонтов // Збірник наукових праць Донецького державного університету управління. – Донецьк: ДонДУУ, 2004. – Т.5. Вип. 41. – С.191-196.

Получено 29.01.2007